Município da Estância Balneária de Praia Grande
ESTADO DE SÃO PAULO

Em 26 de novembro de 2021.

RECEBIDO EM:
30 / 11 / 2021

Mensagem nº 51/2021

Senhor Presidente,

Encaminho a essa Colenda Câmara, o Projeto de Lei que "Altera e Disciplina o Programa Municipal de Habitação "Chave dos Sonhos", criado pela Lei Complementar nº 675, de 03 de janeiro de 2014 e adota outras providências".

A Lei Complementar nº 675/2014, dispõe sobre a criação do Programa Municipal de Habitação "Chave dos Sonhos", que tem por finalidade a redução do déficit Habitacional no Município, com a concessão de benefícios visando fomentar a produção ou aquisição de novas Unidades Habitacionais construídas através do Programa "Minha Casa Minha Vida".

Em 2020 houve a extinção do Programa Minha Casa Minha Vida e a criação do Programa Casa Verde e Amarela pelo Governo Federal. Instituído por meio da Lei 14.118, de 12 de janeiro de 2021, o Programa Casa Verde e Amarela reúne ações habitacionais federais para ampliar o estoque de moradias e atender às demandas da população, facilitando acesso à moradia digna.

Diante deste cenário e com intuito de evitar constantes alterações na legislação Municipal, observou-se também a necessidade de adequação da nomenclatura da lei, para constar "Programa

Habitacional vigente, instituído pelo Governo Federal", onde se menciona o título do Programa.

Considerando as atualizações de faixa de renda dos futuros mutuários imposta pela Caixa Econômica Federal, gestora financeira do Programa Habitacional vigente instituído pelo Governo Federal e a extinção do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida é necessário o alinhamento do nosso Programa de incentivo a redução do déficit habitacional Municipal, com inegável proposta de interesse coletivo.

Portanto a respectiva alteração soma-se às diversas alterações anteriores e o seu principal objetivo é colaborar para que mais famílias de Praia Grande possam realizar a tão esperada a aquisição da casa própria.

Tendo em vista a importância da matéria, solicito urgência na análise e apuração deste projeto.

Aproveito o ensejo para renovar meus protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

ENG. RAQUEL AUXILIADORA CHINI
PREFEITA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR
MARCO ANTONIO DE SOUSA
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE-SP

MINUTA

LEI COMPLEMENTAR Nº ____ DE _____ DE 2021

038/21

"Altera e Disciplina o Programa Municipal de Habitação "Chave dos Sonhos", criado pela Lei Complementar nº 675, de 03 de janeiro de 2014 e adota outras providências".

RAQUEL AUXILIADORA CHINI, Prefeita do Município de Praia Grande, faz saber que a Câmara Municipal de Praia Grande, em sua Sessão Legislativa, da Décima XXXX Legislatura, realizada em XX de XXXX de XXXX, aprovou e eu promulgo a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1º. A presente Lei Complementar altera e disciplina o Programa "Chave dos Sonhos", criado pela Lei Complementar 675, de 03 de janeiro de 2014

Art. 2º. O artigo 1º da Lei Complementar nº 675, de 03 de janeiro de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art.1º. A presente Lei Complementar cria o Programa Municipal de Habitação "Chave dos Sonhos" que tem por finalidade a redução do déficit Habitacional em Praia Grande com a concessão de benefícios visando fomentar a produção

ou a aquisição de novas unidades habitacionais para atendimento do cadastro socioeconômico do Município. (NR)

§ 1º Terão direito aos benefícios que tratam esta Lei os empreendedores que aderirem a este Programa e atenderem as exigências e condições aqui estabelecidas. (NR)

§ 2º As unidades habitacionais que serão construídas através do Programa "Chave dos Sonhos" serão direcionadas para famílias que se enquadrem nas seguintes faixas de renda familiar mensal:

I – Até R$ 2.000,00 (dois mil reais), considerada de Interesse Social denominados Grupo 1 (um); (NR)
II- De R$ 2.000,01 (dois mil reais e um centavo) até R$ 4.000,00 (quatro mil reais), considerado de Interesse Específico denominado Grupo 2 (dois). (NR)

§ 3º Para os fins desta lei, considera-se:

a) Grupo familiar: Unidades familiares composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou tem suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro.

b) Empreendimento Habitacional de Interesse Específico: São aqueles que apesar de não serem destinados à população de baixa renda, abrangem uma parcela da população também carente de ofertas habitacionais compatíveis com seu poder aquisitivo.

c) Empreendimento Habitacional de Interesse Social: Destinados à população que vier a ser incluída no Programa Habitacional vigente, instituído por qualquer dos entes federativos - em Praia Grande com renda familiar determinada para o Grupo 1(um).

d) Vila Residencial: O conjunto de habitações dispostas de maneira a formar ruas internas, sem caráter de via e logradouro público. (NR)

Art. 3º. Para execução dos projetos habitacionais inseridos neste programa poderão ser utilizadas áreas particulares mediante desapropriação amigável com cláusula resolutiva de quitação com autorização para estudos de projetos habitacionais composta de liberação ambiental e cartas de diretrizes das concessionárias viabilizando o credenciamento e aprovação do projeto da área de decreto de utilidade publica para fins de interesse social.

§ 1º Fica o poder público autorizado a criar despesas com estudos necessários e constatar a viabilidade da implementação de empreendimento habitacional nessas áreas.

§ 2º No caso da não aprovação do projeto será feita a devolução do terreno sem nenhum ônus e não será permitida a utilização dos projetos e estudos elaborados pela Prefeitura por proprietários dos terrenos objeto dos estudos.

Art. 4º. As unidades habitacionais deverão ser edificadas obedecendo projeto e memorais descritivos definidos pela Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande.

CAPÍTULO II
DAS FAIXAS DE RENDA E DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

Art. 5º. Os empreendimentos habitacionais construídos para atender os Grupos 1 e 2 desta Lei Complementar serão direcionados para as famílias que integram o cadastro socioeconômico da Secretaria Municipal de Habitação e deverão ser selecionados observados os critérios aqui instituídos sem prejuízo da aplicação das disposições contidas no Programa Habitacional vigente,

instituído por qualquer dos entes federativos, e suas disposições complementares.

Parágrafo Único Os critérios para seleção e hierarquização da demanda serão selecionados dentre aqueles constantes no Programa Habitacional vigente, instituído por qualquer dos entes federativos, bem como os critérios estabelecidos no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS.

Art. 6º. Os empreendimentos habitacionais construídos para atender o Grupo 2, terão seu valor de venda para cada unidade habitacional definido da seguinte forma:

I – Para construções com até 2 pavimentos, o cálculo para definição do valor de venda será:
Área Útil da Unidade Habitacional x R$3.600,00 (valor por m²)
II – Para construções de 3 a 5 pavimentos, o cálculo para definição do valor de venda será: Área Útil da Unidade Habitacional x R$3.800,00 (valor por m²)
III – Para construções a partir de 6 pavimentos, o cálculo para definição do valor de venda será:
Área Útil da Unidade Habitacional x R$4.000,00 (valor por m²)

§ 1º. A partir do mês subsequente a data de publicação desta Lei a Municipalidade atualizará o valor por metro quadrado, mensalmente, pelo Índice Nacional da Construção Civil – INCC.

§ 2º. O valor de venda das unidades para os integrantes do cadastro socioeconômico do Município será fixado a partir da apresentação da tabela de venda pelo empreendedor à Prefeitura.

§ 3º. Independente do cálculo disposto no caput, a unidade habitacional terá um valor máximo para venda de até R$230.000,00.

CAPÍTULO III
DOS BENEFÍCIOS

Art. 7º. O Município da Estância Balneária de Praia Grande poderá conceder aos empreendedores que aderirem ao Programa Habitacional vigente, instituído por qualquer dos entes federativos, em Praia Grande e que atenderem exigências e condições estabelecidas nesta Lei Complementar, benefícios para construção de conjuntos habitacionais de forma a reduzir o déficit habitacional do município e/ou gerar recursos para o Fundo Municipal da Habitação e implementar a política de habitação do Município.

Art. 8º. Os benefícios de que trata este capitulo somente serão concedidos às pessoas jurídicas regularmente inscritas nos órgãos federais, estaduais e municipais competentes e inteiramente regulares e quites com todas as obrigações e normas legais e fiscais exigidas para sua plena execução.

Parágrafo único. Os benefícios que tratam o caput deste artigo são:

a) A redução de exigências construtivas conforme seção I, II e III deste Capítulo;
b) Concessão de certificados a título gratuito ou oneroso, para um aumento no potencial construtivo para empreendimentos particulares sem fins sociais conforme seção IV deste capítulo.
c) Concessão de incentivos fiscais conforme seção V.

Art. 9º. Para obtenção dos benefícios, os interessados em construir para o Grupo 2 deverão firmar compromisso ou promessa irretratável de vender as unidades habitacionais às famílias cadastradas no programa municipal de habitação.

§1º O disposto no caput deste artigo não se aplica em relação à unidades que excederem, em número, ao das pessoas cadastradas no programa municipal

de habitação ou quando estas não preencherem as exigências para a obtenção do financiamento para a aquisição da unidade.

§2º Quando as atividades de construção e venda das unidades habitacionais não se reunirem na mesma pessoa, o compromisso ou promessa referidos no caput, prestada por quem de direito, deverá integrar o projeto arquitetônico de construção para todos os efeitos juntamente com documento que demonstre o vínculo de contratação entre ambos os empreendedores.

§3º A inobservância das formalidades estabelecidas no §2º deste artigo, constituirá impedimento ao deferimento do alvará de execução pela Prefeitura.

§4º Qualquer alteração/revisão na redação do Termo de Compromisso firmado entre os interessados e a Secretaria de Habitação, deverá ser previamente submetida à análise e aprovação do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação.

Seção I
Das exigências urbanísticas

Art. 10. Os empreendimentos habitacionais de interesse social de que trata esta Lei Complementar, devem atender a uma densidade máxima de até 200 (duzentas) unidades por hectare.

§ 1º Para efeitos de aplicação deste artigo, o número máximo de unidades permitido é obtido pela seguinte fórmula - n = A/50 (cinquenta) onde:

I- n - número máximo de unidades habitacionais de interesse social permitido
II- A - área total do terreno de projeto em m² (metros quadrados).

§2º No caso de glebas, "A" representa a área destinada a lotes para implantação das unidades residenciais integrantes do conjunto.

§3º Para edificações verticais acima de 2(dois) pavimentos em qualquer zoneamento onde seja permitida a categoria R2 e R3 conforme Lei Complementar 615/2011 e suas alterações, que visam atender as famílias cadastradas no Grupo 2, à Área Ideal de Terreno (AIT) será aplicado o coeficiente de 15 (quinze) e o coeficiente de aproveitamento (CA) será de 5,5 (cinco e meio).

§4° As demais especificações urbanísticas serão aquelas previstas na legislação municipal em vigor, excetuando o disposto na Lei Complementar numero 309 de 28 de dezembro de 2001 e suas alterações.

I- Nas edificações de que trata este parágrafo não se aplicará as exigências urbanísticas do caput do artigo, respeitado os limites da Legislação Municipal em vigor.
II- A descrição do perímetro autorizado para construção de edificações verticais para o Grupo 2 encontra-se descrito no anexo 2 desta lei.
III- Nas Vilas Residenciais e empreendimentos Habitacionais voltados para o Grupo 2 desta Lei, deverá ser prevista uma vaga de garagem para cada unidade autônoma residencial com a dimensão mínima de 2,00m (dois metros) por 4,20m (quatro metros e vinte centímetros). Será admitida somente a manobra de até três veículos para liberar a movimentação de um quarto veiculo. A área de manobra deverá ser proporcional as dimensões da vaga.
IV- Nas edificações verticais destinadas a Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social ou Grupo 1 desta Lei, poderá ser prevista no mínimo uma vaga de veiculo automotor por unidade, sendo no mínimo 50% destinada a automóveis com dimensões e especificação aplicadas no Inciso III deste artigo.
V - Será permitido guia rebaixada em dimensão superior a 50% da testada do imóvel desde que preservados espaços necessários à implantação ou manutenção de abrigos/ pontos de parada de transporte público.

Art. 11. As vias públicas devem possuir largura mínima de 9,00m (nove metros).

Art. 12. Observada a densidade máxima estabelecida no art. 10º, é permitida, em loteamentos aprovados, a implantação das unidades habitacionais formando "VILA RESIDENCIAL", nos termos estabelecidos por este artigo, não se aplicando as demais disposições específicas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§1º Os acessos internos de condomínios deverão atender a legislação vigente.

§2º. A "VILA RESIDENCIAL" pode ter mais de uma entrada por logradouro público.

§3º. Os acessos internos da "VILA RESIDENCIAL" constituem-se em área comum do conjunto;

§4º. A conservação da arborização, pavimentação, iluminação, canalizações, bem como a limpeza das ruas da VILA RESIDENCIAL são de responsabilidade dos proprietários.

§5º. As entradas da VILA RESIDENCIAL devem ser numeradas, de acordo com o logradouro em que estiverem situadas.

§6º. A VILA RESIDENCIAL deve ser formada por edificações unifamiliares conforme Artigo 2º.

§7º. As edificações na VILA RESIDENCIAL devem obedecer aos recuos e demais exigências da Seção II e III.

§8º. As VILAS RESIDENCIAIS devem ser providas de lixeira.

77

Seção II
Das edificações

Art. 13. As edificações para fins de habitação aprovadas no Programa Habitacional vigente, instituído por qualquer dos entes federativos, em Praia Grande, nos Grupos estabelecidos nesta lei Complementar deverá possuir a altura máxima de 10 (dez) pavimentos.

§ 1. Para efeitos deste artigo, o térreo é computado como pavimento.

§ 2. Serão admitidas edificações sem elevador quando o desnível entre o pavimento do último andar e o nível da soleira do térreo seja igual ou inferior a 12 metros.

I- Para edificações acima de 2 pavimentos deve ser previsto e indicado em planta o espaço destinado ao elevador. O espaço deve permitir a execução e instalação futura do elevador. Não é necessária nenhuma obra física para este fim. No caso do espaço previsto para futura instalação do elevador estar no interior da edificação a estrutura deverá ser projetada e executada para suportar as cargas de instalação e operação do equipamento.
II - Fica permitida a instalação de 01 (um) elevador para edifício com até 08 (oito) pavimentos, desde que demonstrem, através de laudo técnico emitido por profissional habilitado, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, que o equipamento atende ao fluxo de tráfego de usuários para o empreendimento.

Art. 14. Os recuos mínimos das edificações em relação à divisa do lote são:

§1º. Para Vilas Residenciais:

I- Frontal de 4,20m (quatro metros e vinte centímetros) para pavimento inferior e 2,70m (dois metros e setenta centímetros) para pavimento superior.

§2º. Para edificações verticais aprovadas no Programa Habitacional vigente, instituído por qualquer dos entes federativos, Grupo 1 desta Lei Complementar:

I- Frente: 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).
II- Lateral e Fundo, obedecerão ao quadro abaixo descrito:

RECUO MÍNIMO PARA:
1,5 m H ≤ 10,50 m
2,0 m 10,50 m < H ≤ 13,00 m
1,20 m + H/15 H > 13,00 m

a) Para efeito de cálculo dos recuos considera-se como altura da edificação (H) a diferença entre o nível da laje de cobertura do último pavimento, excluído o ático, e o nível da soleira do térreo.
b) Para edificação com altura superior a 13,00 (treze metros) considerar como altura "H" para cálculo de recuo, a diferença do nível entre o teto do pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser insolado, iluminado ou ventilado, ficando excluídos os pavimentos onde existam garagens, áreas comuns do respectivo condomínio e áreas destinadas a lazer integrante das unidades do pavimento imediatamente inferior.
c) No caso de escalonamento dos recuos, H representa a diferença entre o nível da laje de cobertura do pavimento considerado e o piso do pavimento mais baixo a ser insolado, considerando "a" deste inciso.

§3º. Em lotes de esquina será permitido, em relação a um dos logradouros, o recuo mínimo 1,00m (um metro).

§4º. Para os demais grupos do Programa Habitacional vigente, instituído por

qualquer dos entes federativos, o Recuo mínimo para edificações não se aplicará os recuos permitidos no artigo 14º, respeitando a legislação municipal em vigor.

Art. 15. As unidades habitacionais devem dispor, no mínimo, de sala, dois dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço, respeitando as dimensões estabelecidas nas Portarias que regulamentam o Programa Habitacional vigente, instituído por qualquer dos entes federativos.

Art. 16. No caso em que haja parcelamento de gleba será admitido, qualquer que seja o incentivo obtido, a implantação de vias públicas locais, desde que respeitada a legislação Municipal Vigente.

Art. 17. Aplicam-se às edificações as exigências estabelecidas pelo Código de Obras e legislação vigente, quando não previstas nesta Lei Complementar.

Seção III
Dos Projetos e obras a cargo do Empreendedor

Art. 18. Devera ser apresentado a anotação de responsabilidade técnica (ART/CREA) ou registro de responsabilidade técnica (RRT/CAU) dos profissionais responsáveis pelos projetos complementares para construção das unidades habitacionais, assim como memoriais descritivos e demais documentos de acordo com a legislação municipal vigente.

§1º. Aprovado o projeto nas condições e benefícios outorgados pela presente Lei Complementar, o empreendedor terá o prazo de até 12 (doze) meses para início efetivo das obras, podendo tal prazo ser prorrogado a critério da Secretaria de Habitação, mediante justificativa plausível.

§2º. Caso a área não disponha de projeto arquitetônico básico da Prefeitura o empreendedor devera fornecê-lo.

Art. 19. As obras e serviços mínimos a cargo do empreendedor, além de atender as exigências normativas do Programa Habitacional vigente instituído por qualquer dos entes federativos, são:

I- Para as unidades habitacionais que impliquem em parcelamento de glebas: infraestrutura prevista no Plano Diretor do Município, no artigo 47 da Lei Complementar nº.615 de 19 de dezembro de 2011 e na legislação municipal especifica no que couber, acrescido de rede de energia elétrica e arborização.
II- Para a "VILA RESIDENCIAL": drenagem, rede de água, sistema de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, pavimentação das vias internas e arborização.
III- Para os demais casos, as unidades residenciais devem ser dotadas de abastecimento público de água, tratamento dos esgotos, energia elétrica e, nos trechos fronteiriços às vias públicas, de arborização.

§1º. As redes de água, esgoto e energia elétrica devem atender os regulamentos das respectivas Concessionárias de serviço.

§2º. Os projetos de drenagem e arborização devem ser aprovados pela Prefeitura.

Seção IV
Da Potencialidade Construtiva

Art. 20. O aumento no potencial construtivo de que trata a alínea "b", parágrafo único do artigo 8º, será concedido mediante a emissão pela Secretaria Municipal de Habitação de um "Certificado de Potencialização para Construção", tendo o empreendedor o direito a emissão de 1(um) certificado para cada 1(uma) unidade habitacional construída para o "Grupo 1" (um) ou para o Grupo 2 (dois) desde que observada às normas definidas nesta Lei Complementar.

§1º O Certificado de Potencialização para Construção poderá ser utilizado para implementar o número máximo de unidades de um empreendimento na proporção de 1:1, para as zonas ZEIS, ZPR2, ZPR3 ZM, ZC1, CC1 E CIT 1, assim definidas no Plano Diretor Municipal, através do calculo do coeficiente de potencialização.

I- O coeficiente de potencialização é o índice pelo qual multiplica-se a área do terreno do lote ou gleba, para fins de calculo do Coeficiente de Aproveitamento Maximo normativo (CA) e da Área Ideal de Terreno por Unidade Mínima Normativa (AIT) definidos na Lei Complementar Municipal que disciplina o ordenamento do uso, da ocupação e do parcelamento, o coeficiente de potencialização poderá atingir o valor máximo de 1,25.

§2º Os empreendedores poderão também adquirir os Certificados de Potencialização para Construção, mediante o pagamento, do valor que será obtido a partir do seguinte calculo = VM x AUT, onde:

a) VM- 100% do custo médio em moeda corrente descrito na tabela SINAPI, para edificações na região Sudeste – Estado de São Paulo- e, excetuando-se a testada na Av. Presidente Castelo Branco (orla marítima) será considerado o VM = 60% do valor descrito.
b) AUT- Área total útil das lajes tipo do acréscimo total obtido através da potencialização (em metros quadrados);

§ 3º. O pagamento dos certificados de potencialidade construtiva devera ser realizado a partir da emissão do alvará de aprovação de obras particulares, podendo ser parcelado em ate 24 (vinte e quatro) meses a pedido do requerente e devera ser recolhido em favor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§4º A carta de habitação não será concedida sem a quitação dos certificados emitidos.

§ 5º O empreendedor devera possuir um numero de certificados equivalente ao numero total de Unidades Residenciais para o empreendimento potencializado.

§6º Os Certificados de Potencialização para Construção serão expedidos em favor do empreendedor com caráter personalíssimo, após a certificação pelos órgãos de fiscalização da conclusão de pelo menos 30% (trinta por cento) das obras aprovadas nas condições da presente Lei Complementar.

§7º A utilização dos Certificados de Potencialização para Construção dar-se-á no prazo máximo de 18 (dezoito) meses de sua expedição.

Seção V
Dos Incentivos Fiscais

Art.21. Poderão ser concedidos os seguintes benefícios fiscais:

§1º. Isenção de tributos municipais enquanto durar o Programa Habitacional vigente, instituído por qualquer dos entes federativos, conforme descrito no art. 1º da LC 675/2014, compreendendo:

I- Imposto Sobre Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis – ITBI na primeira transação entre o FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) e o mutuário;
II- Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN;

a) Os empreendimentos habitacionais vinculados ao Programa Habitacional vigente, instituído por qualquer dos entes federativos, em Praia Grande, estarão isentos do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN,

especificamente em relação à atividade de construção civil prevista na legislação pertinente.

b) A isenção de que trata este artigo deverá ser requerida previamente ao órgão municipal competente.

c) A isenção de que trata este inciso aplicar-se-á durante o período de obras e tão somente ao empreendimento cujo Alvará de Construção tenha sido expedido pela Municipalidade.

III- Taxas de Licença para Execução de Obras Particulares, vistoria de aprovação de projeto, rebaixamento de guia, exame de projeto na aprovação, construção, certidão de emplacamento, alvará de edificação, alvará de aprovação, alvará de alinhamento, alinhamento, vistoria carta de habitação, carta de habitação, emolumentos, habite-se de interesse social, desdobro e unificação, inclusive para Zeis;

IV- Cobrança do Imposto Territorial Urbano durante o período que abrange o início da execução da obra até a assinatura do contrato pelo mutuário;

§2º. A isenção de que trata o inciso I do § 1º, aplicar-se-á tão somente à construção cuja Certidão de Baixa e respectiva Carta de Habitação tenha sido expedida pelo órgão municipal competente.

§3º. Os empreendedores que aderirem a este programa ficarão isentos das Taxas de Licença para Execução de Obras Particulares previstas na legislação pertinente, exclusivamente nos casos de projetos aprovados em processos regulares para execução de empreendimentos habitacionais vinculados ao Programa Habitacional vigente, instituído por qualquer dos entes federativos - em Praia Grande até conclusão da obra.

§4º. A isenção prevista no "caput" deste artigo se estende aos pedidos de certidões específicas necessárias à aprovação de empreendimentos habitacionais vinculados ao Programa Habitacional vigente, instituído por qualquer dos entes federativos - em Praia Grande.

Art. 22. A isenção de tributos municipais a que alude a Seção V deste Capítulo, será concedida em 100% (cem por cento) quando se tratar de empreendimentos construídos através deste Programa.

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23. Na análise e avaliação do Poder Executivo sobre o interesse do Município em conceder os benefícios solicitados por empresas interessadas em participar do Programa Habitacional vigente, instituído por qualquer dos entes federativos, em Praia Grande, deverá ser considerado, entre outros aspectos, que os projetos dos empreendimentos habitacionais apresentados deverão ser financiados, integralmente, pela Caixa Econômica Federal – CEF, ou outra instituição financeira adepta ao Programa.

Art. 24. A concessão dos benefícios de que tratam esta Lei Complementar ficará condicionada ao atendimento das exigências já descritas, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

I- Havendo necessidade de contratação de mão-de-obra, deverá ser dada preferência aos trabalhadores residentes no Município de Praia Grande, salvo no caso de não haver no município mão-de-obra especializada necessária à execução dos projetos objetivados pelas empresas interessadas;
II- Priorizar as compras de materiais no comércio de Praia Grande, quando o valor for equivalente ao do mercado;

Parágrafo Único. Na falta de cumprimento do disposto neste artigo, a autoridade competente poderá suspender, a qualquer tempo, os benefícios concedidos.

Art. 25. Para a concessão dos benefícios de que trata esta Lei, os interessados

deverão entregar no Setor de Protocolo Geral da Prefeitura requerimento instruído com os documentos necessários acompanhados da aprovação do órgão técnico da Secretaria de Habitação de Praia Grande.

Art. 26. Caberá às Secretarias Municipais de Habitação, Urbanismo, Obras Públicas e Finanças, no âmbito de suas atribuições, a fiscalização no que se refere ao cumprimento do disposto nesta Lei.

Art. 27. Os benefícios desta Lei estendem-se aos projetos habitacionais de interesse social ou de interesse específico vinculados ao Programa Habitacional vigente, instituído por qualquer dos entes federativos, iniciados e ainda não concluídos, desde que atendido o disposto na presente Lei.

Parágrafo único. Não haverá devolução dos tributos, taxas, impostos e emolumentos já recolhidos.

Art. 28. Os empreendedores que aderirem a este Programa e receberem os benefícios instituídos por esta Lei Complementar, ao descumprirem as condições e normas aqui estabelecidos terão seus benefícios cassados, incidindo à espécie os tributos e emolumentos sem os benefícios da presente Lei Complementar, acrescida de multa equivalente 50% (cinquenta por cento) calculada sobre o valor do metro quadrado do Empreendimento vinculado ao Programa Habitacional vigente, instituído por qualquer dos entes federativos.

Art. 29. Os empreendedores que descumprirem o cronograma físico-financeiro estipulado poderão ter os incentivos fiscais previstos nesta Lei, cancelados, devendo restituir aos cofres públicos todos os benefícios recebidos.

Art. 30. Constitui requisito à aprovação dos projetos das unidades habitacionais que usufruírem dos incentivos instituídos por esta Lei, conforme o caso:

I- a transferência do terreno através de escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis;
II- a comprovação do depósito ao Fundo Municipal da Habitação quando se tratar da aquisição onerosa dos certificados de potencialidade construtiva;
III- a celebração do compromisso ou promessa irretratável de venda na forma do disposto no art. 08 (oito).

Art. 31. A utilização dos benefícios terá validade enquanto durar o Programa "Chave dos Sonhos".

Parágrafo Único. A utilização dos incentivos efetiva-se com o início das execuções da obra.

Art. 32. Os empreendedores que já ingressaram com projetos habitacionais vinculados ao Programa Habitacional vigente, instituído por qualquer dos entes federativos para aprovação usufruirão de todos os benefícios aqui relacionados desde que ainda não tenha sido emitido Carta de Habitação.
Art. 33. A municipalidade poderá leiloar os certificados de potencialização de que trata a seção III desta Lei Complementar, não utilizados pelo empreendedor no prazo estabelecido ou por expressa renúncia.

Art. 34. As tipologias analisadas e aprovadas anteriormente a publicação da presente lei poderão ser contempladas por este Programa desde que aprovados pela Secretaria de Urbanismo.

Art. 35. As despesas com a execução desta Lei Complementar correrão por conta das dotações próprias do orçamento.

Art. 36. Ficam revogadas às Leis Complementares nº 748, de 20 de setembro de 2017; nº 783, de 28 de agosto de 2018; nº 815, de 27 de setembro de 2019; e nº 862, de 03 de novembro de 2020.

Art. 37. Ficam revogados a alínea "e" do §3º do artigo 1º e os artigos 2º ao 38 da Lei Complementar nº 675, de 03 de janeiro de 2014.

Art. 38. Esta Lei Complementar será regulamentada por Decreto, no que for necessário.

Art. 39. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário,

Palácio São Francisco de Assis, Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande, aos XX de XXX 2021, ano quinquagésimo quinto da Emancipação.

ENG. RAQUEL AUXILIADORA CHINI
PREFEITA

Cássio de Castro Navarro
Secretário Municipal de Governo

Registrado e publicado na Secretaria de Administração, aos XX de XXX de XXX.

Ecedite da Silva Cruz Filho
Responsável pela Secretaria Municipal de Administração

Processo nº. XXX